MODELO DE DEMANDA CIVIL DE ACCESIÓN DE EDIFICACIÓN DE MALA FE EN TERRENO AJENO

José María Pacori Cari
Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Arequipa en el Perú

Área Derecho Civil
Línea Derechos Reales

Usted es propietario de un terreno y, por motivos de trabajo u otra razón, se aleja del ejercicio directo de la posesión de su bien, siendo que una persona de mala fe, ingresa a su terreno e inicia construcciones; estando a esto, se entera y como propietario le envía una carta notarial para que le devuelva su terreno, ante la negativa, solicita una conciliación, y persistiendo el conflicto inicia un juicio de reivindicación, desalojo o interdicto de recobrar, siendo favorable el juicio, se da con la sorpresa que en el bien existen edificaciones que no las hizo, sin embargo, estas no fueron consultadas en su construcción por lo que son de mala fe; en este último supuesto, el Código Civil le otorga dos soluciones: demoler lo edificado más el pago de una indemnización o hacer suyo lo edificado sin la obligación de pagar su valor, el modelo que se ofrece a continuación se refiere a esta última solución, denominándose demanda de accesión de edificaciones de mala fe en terreno ajeno (autor José María Pacori Cari)

Modelo de demanda de accesión por edificación de mala fe

SECRETARIO JUDICIAL	
EXPEDIENTE	
CUADERNO	**Principal**
ESCRITO	**01-2021**
SUMILLA	**Demanda Civil de Accesión**

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL[1]

(…nombres y apellidos del demandante que es el propietario del terreno…), identificado con DNI Nro. (…), con domicilio real en (…), con domicilio procesal en (…), con domicilio electrónico en la casilla judicial electrónica Nro. (…); a Ud., respetuosamente, digo:

I. DEMANDADO Y SU DIRECCIÓN DOMICILIARIA

La presente demanda se dirige en contra de

[1] Interponemos la demanda ante el juez especializado en lo civil conforme al artículo 5 del Código Procesal Civil que indica "Corresponde a los órganos jurisdiccionales civiles el conocimiento de todo aquello que no esté atribuido por la ley a otros órganos jurisdiccionales"; de esta manera, al no existir una competencia expresa para la accesión es competente el juez especializado civil.

1. (**…indicar los nombres y apellidos de la persona o personas que edificaron en su terreno sin su consentimiento…**) a quien se le deberá de notificar en (**…indicar la dirección del demandado para su notificación…**).

2. (…si existen más demandantes, indique sus nombres y apellidos y su dirección…)

II. PETITORIO

Como pretensión principal, solicito se me declare propietario por accesión de las edificaciones de mala fe efectuadas y existentes sobre mi terreno ubicado en (**…identificar y/o establecer la dirección y/o descripción y/o ubicación y/o partida registral del terreno…**), sin la obligación de pagar valor alguno.

Como pretensión accesoria, solicito se disponga el desalojo de las edificaciones declaradas de mi propiedad por accesión.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. (…comience sus fundamentos de hecho indicando como adquirió la propiedad del terreno, por ejemplo, por contrato de compraventa elevado a escritura pública adquirí la propiedad del terreno ubicado en (…), para posteriormente inscribir dicha propiedad en registros públicos…).

2. (…describa el ejercicio regular de su posesión y la razón por la cual no estuvo en posesión del bien cuando se hicieron las edificaciones de mala fe, por ejemplo, por motivos de trabajo, me fui a radicar a …)

3. (…indique las circunstancias en las que tomó conocimiento que otra persona poseía su terreno sin su autorización o conocimiento…)

4. (…describa como recuperó la posesión del terreno de su propiedad, por ejemplo, a través de un proceso judicial de interdicto de recobrar recuperé mi terreno…)

5. (…describa como se enteró, ha visto o sabe de la edificación de construcciones en su terreno, si le fuera posible, podría describirlas, pero esto no es un requisito, desde que usted puede ofrecer como prueba una inspección judicial o pericia para determinar durante el proceso las edificaciones…)

6. (…recuerde que debe de acreditar la mala fe, ya sea a través de prueba directa o indiciaria…, por ejemplo, una sentencia favorable a la restitución de su propiedad podría acreditar la mala de las edificaciones durante el desarrollo del proceso…)

7. (…puede describir los hechos que considere necesarios…)

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento legal de la presente demanda indica el siguiente:

1. El artículo 938 del Código Civil que indica *"El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él"*.

2. El artículo 943 del Código Civil que indica *"Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor"*.

Como fundamento jurisprudencial de la presente demanda indico la siguiente:

3. No procede la accesión sin antes haberse determinado la titularidad del bien, esto conforme a la Casación 328-2014 Callao del 20 de enero de 2015 emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República que en su Sétimo Considerando indica lo siguiente *"Que, por consiguiente, existiendo dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda, pues la accesión tiene como fundamento la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no es posible determinar; correspondiendo, previamente, dilucidarse la nulidad del título registral de los demandados, por lo que el petitorio -dada la situación actual de las cosas- es jurídicamente imposible, debiéndose declarar improcedente la demanda a tenor de lo expuesto en el artículo 427 inciso 6 del Código Procesal Civil."*

4. Cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de la buena fe del constructor, sino que se deberá de acreditar fehacientemente la mala fe con que obró, esto conforme a la Casación 717-2017 Lima Norte del 21 de marzo de 2019 emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que en su Décimo Primero Considerando indica lo siguiente
"Bajo dicho contexto, no está demás precisar que el artículo 941 del Código Civil no regula la accesión automática en beneficio del dueño del terreno, sino dicha norma únicamente concede un derecho potestativo consistente en optar por hacer suya la edificación o por el contrario obligar al constructor a pagar el terreno; por tanto, queda claro que cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de buena fe del constructor, sino se deberá acreditar fehacientemente la mala fe con que obró; por esta razón, debe dilucidarse adecuadamente en el presente proceso, si se ha acreditado la mala fe del demandado constructor, esto es, que se haya demostrado que el demandado edificó en el predio materia de la demanda a sabiendas que el terreno no le pertenecía y que era de propiedad de la parte demandante; determinación que resulta de interés en la presente litis, ya que tal circunstancia no puede dejarse librada a la presunción de publicidad establecida en el artículo 2012 del Código Civil".

5. El propietario del bien es quien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él, esto conforme a la casación 2060-2017 Callao del 15 de marzo de 2018 emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República que en su noveno considerando indica lo siguiente *"Al respecto corresponde precisar que, en el presente proceso se demanda como pretensión principal la accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno, pues tal como lo señala el artículo 938 del Código Civil, el propietario del bien es quien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él; por lo que, teniendo en cuenta tal definición se advierte que el demandante a fojas tres adjunta a su demanda como medio probatorio el título de propiedad correspondiente del bien materia de litis, con la cual acreditaría que es propietario del bien materia del proceso, máxime si dicho título no ha sido anulado o cancelado, situación con la cual demostraría que cuenta con legitimidad para interponer la presente acción."*

V. MONTO DEL PETITORIO

No es cuantificable en dinero por cuanto el pedido de accesión realizado es sin pago de valor alguno por tratarse de edificaciones realizadas de mala fe en terreno ajeno, conforme lo indica el artículo 943 del Código Civil que indica *"Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o* ***hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor***".

VI. MEDIOS PROBATORIOS

1. La inspección judicial que realizará el juez a cargo del presente proceso con el objeto de acreditar las edificaciones de mala fe construidas en el terreno de mi propiedad.
2. (…ofrezca como prueba el documento o documentos que acrediten su propiedad del terreno, por ejemplo, la Partida Registral Nro. (…) con el objeto de acreditar que el terreno sobre el que se edificó es de mi propiedad…)
3. (…ofrezca pruebas de la existencia de mala fe del que hizo las construcciones, por ejemplo, la sentencia judicial de interdicto de recobrar recaído en el expediente Nro. (…), con el objeto de acreditar la mala fe de las edificaciones…)
4. (…ofrezca los medios de prueba que considere necesarios: documentos, declaraciones de parte, declaraciones de testigos, pericias, inspecciones judiciales, exhibiciones, informes, etc…)

VII. ANEXOS

1-A Copia de mi Documento Nacional de Identidad
1-B (…documento que acredita la propiedad del terreno…)
1-C (…adjuntar los documentos que ofreció como medios de prueba…)
1-D (…adjunte el arancel judicial por ofrecimiento de pruebas y derechos de notificación…)
1-E Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial[2]

[2] La pretensión que sustenta esta demanda es materia conciliable, así que no se olvide previamente recurrir a un procedimiento conciliatorio en un Centro de Conciliación autorizado.

POR LO EXPUESTO

A Usted pido admitir a trámite la presente demanda[3].

Lima, 17 de abril de 2021.

(…firma del demandante y la firma del abogado…)

[3] No es requisito de la demanda establecer la vía procedimental, por cuanto está será establecida por el Juez que conoce la demanda, de esta manera, esta demanda de accesión puede ser admitida en la vía procedimental del proceso de conocimiento o abreviado, conforme al artículo 475, inciso 3 o artículo 486, inciso 8 del Código Procesal Civil.